

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)

für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Pfarrer-Abel-Straße 15

67434 Neustadt/Weinstraße

T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21

info@as-immowert.de

Az.: 24726-2

Az. Gericht: 1 K 109/23

Datum: 04.09.2025

Pdf-Ausfertigung

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für die landwirtschaftlichen Grundstücke

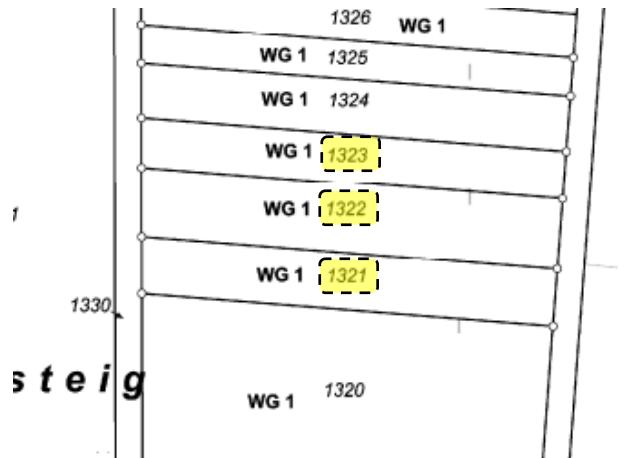
Grundbuch von Barbelroth, Blatt 477, Gemarkung Barbelroth, Flurstück Nr. 1321

Grundbuch von Barbelroth, Blatt 477, Gemarkung Barbelroth, Flurstück Nr. 1322

Grundbuch von Hergersweiler, Blatt 555, Gemarkung Barbelroth, Flurstück Nr. 1323



Blick Richtung Nordosten



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (www.vermkv.rlp.de)

Auftraggeber:

Amtsgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau

Wertermittlungsstichtag:

10.06.2024

Qualitätsstichtag:

10.06.2024

Verkehrswert Flurstück Nr. 1321:

3.300,00 €

Verkehrswert Flurstück Nr. 1322:

4.100,00 €

Verkehrswert Flurstück Nr. 1323:

2.900,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Bewertungsobjekt.....	3
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	3
1.6 Arbeitsunterlagen / Auskünfte	3
1.7 Grundbuchauszug / Katasterangaben	4
2 LAGEBESCHREIBUNG.....	5
2.1 Makrolage	5
2.2 Mikrolage	5
3 OBJEKTBESCHREIBUNGEN.....	6
3.1 Grundstücksgestalt, -größe und -beschaffenheit	6
3.2 Bodenbeschaffenheit.....	8
3.3 Rechtliche Gegebenheiten.....	8
3.4 Entwicklungs- und abgabenrechtlicher Zustand.....	8
3.5 Nutzung.....	8
4 VERKEHRSWERTERMITTLEMENT.....	9
4.1 Vorbemerkung	9
4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	9
4.3 Bodenwertermittlung	9
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	12
4.5 Verkehrswert	13
LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	14
ANLAGEN	15
Anlage 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	15
Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte	16
Anlage 3: Flurstücksnachweis	17

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Die Bewertungsobjekte bestehen aus Landwirtschaftsflächen (Weingarten) auf der Gemarkung Barbelroth.

1.2 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Landau in der Pfalz, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz.

1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist gemäß Schreiben vom 16.04.2024 mit dem Aktenzeichen 1 K 109/23 im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ### (Antragsteller) gegen ### (Antragsgegner) zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagnahmehobjekts zu schätzen. Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen. Das Gutachten soll in 6-facher Ausfertigung erstattet werden sowie im PDF-Format (Gutachten und Anlagen in getrennten Dateien) übermittelt werden. Das Gutachten besteht aus 19 Seiten inkl. 5 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Der Termin wurde mit den Beteiligten im Vorfeld abgestimmt.

Die Ortsbegehung wurde am 10.06.2024 durchgeführt.

Zum vereinbarten Termin war die im Beiblatt aufgeführten Beteiligten vor Ort.

Das Bewertungsobjekt wurde besichtigt, die Gehölzfläche wurde nicht abgeschritten.

1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungsstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Wertermittlungsstichtag ist der 10.06.2024.

Der Qualitätsstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungsstichtag.

1.6 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

- Grundbuchauszug vom 28.05.2024
- Bodenrichtwerte 2024 (www.vermkv.rlp.de), abgerufen über das GeoPortal Rheinland-Pfalz
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz vom 07.06.2024
- Flurstücks- und Eigentümernachweis vom 07.06.2024
- Auskunft bzgl. Flächennutzungsplan, Verbandsgemeinde Bad Bergzabern
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Katasteramts Rheinpfalz
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 10.06.2024
- Fotodokumentation

1.7 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 28.05.2024 vor.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Amtsgericht	Landau Zwst. Bad Bergzabern
Grundbuch	Barbelroth
Grundbuchblatt	477
Bestandsverzeichnis: <i>(Grundstücke)</i>	<u>Ifd. Nr. 2</u> Gemarkung: Barbelroth Flurstück Nr.: 1322 Wirtschaftsart/Lage: Weingarten, Ohligsteig Größe: 1.029 m ²
	<u>Ifd. Nr. 3</u> Gemarkung: Barbelroth Flurstück Nr.: 1321 Wirtschaftsart/Lage: Weingarten, Ohligsteig Größe: 820 m ²

Die Katasterangaben im Grundbuch stimmen mit den Angaben mit Flurücksnachweis überein.

Abteilung I: ####

(Eigentümer)

Abteilung II: Ifd. Nr. 1 zu BV Ifd. Nr. 2 und 3:

(Lasten und Beschränkungen) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 1 K 109/23; eingetragen am 22.12.2023).

Amtsgericht	Landau Zwst. Bad Bergzabern
Grundbuch	Hergersweiler
Grundbuchblatt	555
Bestandsverzeichnis: <i>(Grundstücke)</i>	<u>Ifd. Nr. 4</u> Gemarkung: Barbelroth Flurstück Nr.: 1323 Wirtschaftsart/Lage: Erholungsfläche, Ohligsteig Größe: 722 m ²

Die tatsächliche Nutzung ist im Flurücksnachweis mit Weingarten angegeben.

Die Katasterangaben im Grundbuch stimmen mit den Angaben mit Flurücksnachweis überein.

Abteilung I: ####

(Eigentümer)

Abteilung II: Ifd. Nr. 1 zu BV Ifd. Nr. 4:

(Lasten und Beschränkungen) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 1 K 109/23; eingetragen am 22.12.2023).

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Gemeinde Barbelroth liegt im Südosten von Rheinland-Pfalz am westlichen Rand des Oberrheingrabs zwischen Pfälzer Wald und Rhein. Barbelroth befindet sich im Landkreis Südliche Weinstraße und ist Teil der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern.

Barbelroth liegt in der Großlandschaft Nördliches Oberreintiefland und erstreckt sich im Bereich des Bewertungsobjekts im Landschaftsraum „Südliche Oberhaardt“.¹

Der Landschaftsraum umfasst die Vorhügelzone des Pfälzer Waldes zwischen dem Queichtal bei Landau und der französischen Grenze bei Schweigen. Mit dem Kaiserstuhl bei Freiburg gilt der Abschnitt der Deutschen Weinstraße südlich von Landau als eine der wärmsten Gegenden in Deutschland. Neben Weinanbau werden Obstbau und Ackerbau betrieben. Die Täler werden als Grünland genutzt. Der Landschaftsraum ist ein überwiegend waldfreies Gebiet.

2.2 Mikrolage

Die Grundstücke liegen auf der Gemarkung Barbelroth, südöstlich der Gemeinde Barbelroth.

Die Entfernung bis zur zusammenhängenden Bebauung der Ortsgebiete Barbelroth und Oberhausen beträgt ca. 600 m.



Ausschnitt aus der Basiskarte Deutschland (Quelle: maps.rlp.de) mit Kennzeichnung der Lage des Grundstücks

Es handelt sich um ein gentechnikfreies Gebiet nach § 19 LNatSchG.

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets oder eines Flora-Fauna-Habitat-Gebiets.

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten mit Rechtsverordnung.²

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.³

¹ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (url: geodaten.naturschutz.rlp.de)

² Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten (geoportal-wasser.rlp-umwelt.de)

³ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>

3 OBJEKTBESCHREIBUNGEN

3.1 Grundstücksgestalt, -größe und -beschaffenheit

Die Grundstücke Flurstück Nrn. 1321, 1322, 1323 liegen südöstlich von Barbelroth in der Lage ‚Ohligsteig‘. Die Grundstücke grenzen nach Norden und Süden an Landwirtschaftsgrundstücke an und im Westen und Süden an Wirtschaftswege.

Die Grundstücke sind unbebaut, es handelt sich um Flächen im Außenbereich mit der Nutzungsart Weingarten. Die Flächen sind bestockt, es wird davon ausgegangen, dass Pflanzrechte bestehen.

Flurstück Nr. 1321

Gemäß Liegenschaftskarte beträgt die Grundstücksbreite rd. 10,5 m.

Die Grundstückstiefe liegt bei rd. 77 m.

Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.

Die Grundstücksgröße beträgt gemäß Katasterangaben 820 m².

Flurstück Nr. 1322

Gemäß Liegenschaftskarte beträgt die Grundstücksbreite rd. 13 m.

Die Grundstückstiefe liegt bei rd. 78 m.

Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.

Die Grundstücksgröße beträgt gemäß Katasterangaben 1.029 m².

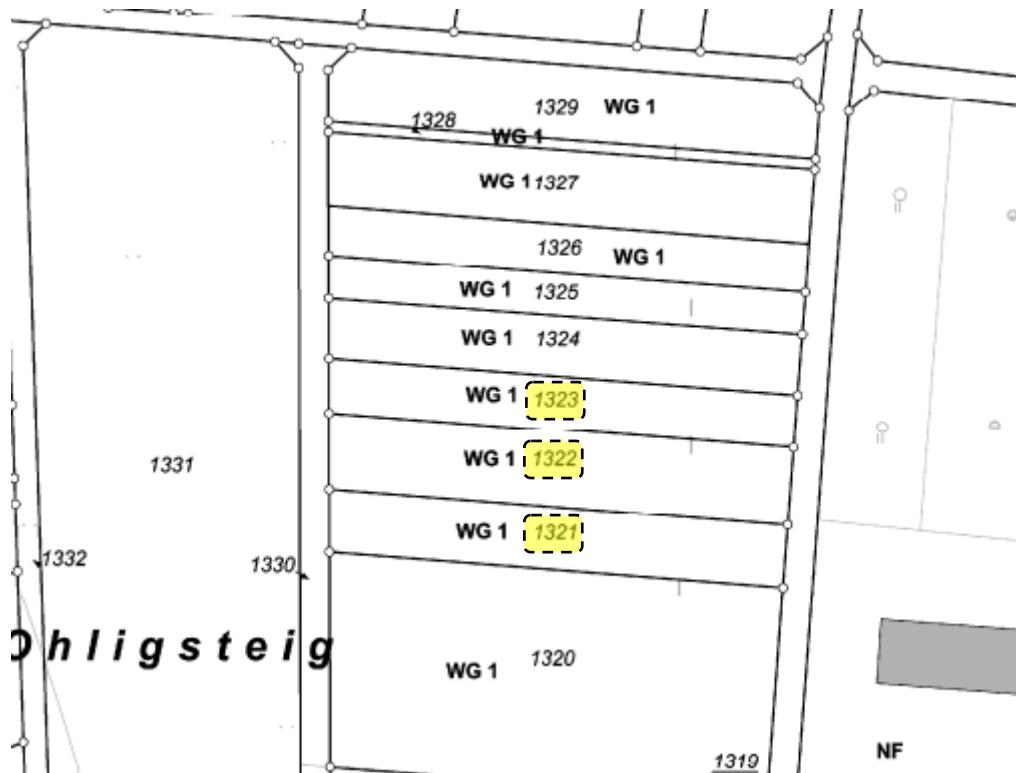
Flurstück Nr. 1323

Gemäß Liegenschaftskarte beträgt die Grundstücksbreite rd. 9 m.

Die Grundstückstiefe liegt bei rd. 79 m.

Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.

Die Grundstücksgröße beträgt gemäß Katasterangaben 722 m².



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Quelle: www.vermkv.rlp.de) mit Markierung der Nutzungsarten

Das Gelände fällt nach Nordwesten ab, von rd. 162 m auf rd. 157 m.

Die Zuwegung ist über Wirtschaftswege im Osten und Westen gegeben.



Ausschnitt aus der digitalen topographischen Karte RP (Quelle: maps.rlp.de)

Die Markierung in den nachfolgenden Bildern ist eine grobe Markierung und keine exakte Wiedergabe der tatsächlichen Grenzen.



Blick nach Südwesten



Blick nach Nordwesten



Blick nach Nordosten



Blick nach Südosten

3.2 Bodenbeschaffenheit

Eine lageübliche Grund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen hinsichtlich der Bodengüte wurden nicht angestellt.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch Blatt 477 und im Grundbuch Blatt 555 sind in Abteilung II folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Ifd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 1 K 109/23; eingetragen am 22.12.2023).

Hinweis: vom Zwangsversteigerungsvermerk geht kein Werteinfluss aus.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Nach Angabe sind die Grundstücke verpachtet, für eine Pacht von 257 €/Jahr. Der Pachtvertrag liegt mir nicht vor.

Sonstige im Grundbuch nicht eingetragene Rechte und Lasten / Beschränkungen sind nicht bekannt bzw. wurden nicht bekannt gemacht.

3.3.3 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern ist das Grundstück als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Die Grundstücke befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Es liegen keine Kenntnisse über Flurbereinigungsverfahren vor.

3.3.4 Schutzgebiete

Die Schutzgebiete sind in Kap. 2.2 beschrieben.

3.4 Entwicklungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert.

Der Definition nach handelt es sich bei den zu bewertenden Grundstücken um Flächen der Forst- und Landwirtschaft (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 1).

Für landwirtschaftliche Flächen ist häufig eine Flächenabgabe für Verkehrswege zu leisten.

Für die Wertermittlung wird ein abgabenfreier Zustand angenommen.

3.5 Nutzung

Die Grundstücke wurden zum WES für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und befinden sich in bewirtschaftetem Zustand, es wird Weinbau betrieben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

Prägend für Rheinland-Pfalz sind die Landwirtschafts- und Waldflächen, die mit ca. 40,5 % und ca. 40,7 % den größten Anteil am Flächenaufkommen einnehmen.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Das Bewertungsobjekt ist eine land- und forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich.

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Vergleichsfälle landwirtschaftlicher Flächen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Rheinpfalz wurden angefragt. Aus den Gemarkungen Barbelroth, Dierbach, Hergersweiler, Kapellen-Drusweiler und Oberhausen liegen 12 Kauffälle für die Nutzungsart Weingarten aus dem Zeitraum 04/2023 – 05/2024 vor.

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Der Aufwuchs wird nachfolgend nicht bewertet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bei den reinen Flächen der Landwirtschaft der Nutzungsart Weingarten sind die durchschnittlichen Bodenwerte stark abhängig von der jeweiligen Lage.

4.3.1 Vergleichspreise

Es liegen Vergleichspreise für Weingärten vor.

Beim Katasteramt Rheinpfalz wurden Kaufpreise für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke und die Objektart Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit der Nutzungsart Weingärten erfragt.

Es konnten 10 Vergleichsfälle für Weingärten für den Zeitraum 04/2023 – 05/2024 aus den Gemarkungen Barbelroth, Dierbach, Hergersweiler, Kapellen-Drusweiler und Oberhausen zur Verfügung gestellt werden.

Die Vergleichsfälle weisen Gesamtflächen zwischen 191 m² und 2.945 m² (Median 1.325 m²) auf.

Die Vergleichspreise liegen innerhalb einer Spanne von 2,00 €/m² und 7,50 €/m² (Median 5,63 €/m²).

Die Abweichungen der Kaufpreise zum Bodenrichtwert liegen zwischen – 33 % und + 114 % (Median + 38 %).

4.3.2 Allgemeine Bodenwertentwicklung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen entsprechend § 7 und § 9 ImmoWertV 2021 erfasst werden, eine Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann mit Indexreihen vorgenommen werden (§ 18 ImmoWertV 2021).

Im Landkreis Südliche Weinstraße liegt die durchschnittliche Bodenwertveränderung von Weingärten gemäß Bodenpreisindex des Gutachterausschusses Region Rheinpfalz im Zeitraum 2020 bis 2024 bei rd. + 14 %, mit jährlichen Änderungsraten von 3,8 %, 4,7 %, 0 % und 5,0 %, im Mittel + 3,3 %.

4.3.3 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB für baureifes Land.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte greifen auf die Wertentwicklung von Kaufpreisen der Vergangenheit zurück und können in einem dynamischen Markt die aktuellen Bodenwertentwicklungen ggf. nicht ausreichend abbilden. Die veröffentlichten Bodenrichtwerte werden auf Plausibilität geprüft, sofern Vergleichspreise vom Gutachterausschuss vorliegen, erfolgt ggf. eine Anpassung der Bodenrichtwerte.

Die Bodenrichtwerte beinhalten keinen Aufwuchs.

Der amtliche Bodenrichtwert in der Gemarkung Barbelroth für Weingärten in der Bodenrichtwertzone 3402 beträgt zum Stichtag 01.01.2024 3,20 €/m² mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	LF, Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	WG, Weingarten
Grundstücksfläche	2.000 m ²
Wegeerschließung:	erschlossen
Gütekasse:	durchschnittlich
Hängigkeit:	Flachlage bis 10 % Steigung

Da es sich bei den Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der ausgewerteten Vergleichspreise wird für die Bodenwertermittlung ein Ausgangswert von 4,00 €/m² in Ansatz gebracht.

4.3.4 Bodenwertermittlung

Bodenwertentwicklung

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone seit 2020 bis 2024 um rd. 10 % nach oben entwickelt. Die Entwicklung des Bodenrichtwerts in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt unter der durchschnittlichen Bodenwertentwicklung für den Landkreis Südliche Weinstraße. Der Bodenrichtwert wurde von 2020 auf 2022 von 2,90 €/m² auf 3,00 €/m² angehoben und 2024 auf 3,20 €/m².

Die allgemeine Bodenwertentwicklung ist im Ansatz des Ausgangswerts bereits berücksichtigt.

Bodenwert

Die Grundstücke sind als Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der Nutzungsart Weingarten einzustufen und entsprechen insofern dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf den Entwicklungs- und Erschließungszustand und dem, anhand der vorliegenden Vergleichskaufpreise, geprüften und angesetzten Ausgangswert, die Grundstücke sind wegetechnisch gut erschlossen.

Ausgangswert für die Bodenwertermittlung	4,00 €/m ²
--	-----------------------

Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Anpassung Ackerzahl und Grundstücksfläche	0 %	0,00 €/m ²
Lage, Wegeerschließung	0 %	0,00 €/m ²
Bodenwert		4,00 €/m ²
		rd. 4,00 €/m ²

Marktkonformer Bodenwert Flurstück Nr. 1321

Bodenwert Flurstück 1321	4,00 €/m ²	x 820 m ²	3.280,00 €
--------------------------	-----------------------	----------------------	------------

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert für das Flurstück Nr. 1321 mit **rd. 3.300,00 €** begutachtet.

Marktkonformer Bodenwert Flurstück Nr. 1322

Bodenwert Flurstück 1322	4,00 €/m ²	x 1.029 m ²	4.116,00 €
--------------------------	-----------------------	------------------------	------------

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert für das Flurstück Nr. 1322 mit **rd. 4.100,00 €** begutachtet.

Marktkonformer Bodenwert Flurstück Nr. 1323

Bodenwert Flurstück 1323	4,00 €/m ²	x 722 m ²	2.900,00 €
--------------------------	-----------------------	----------------------	------------

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert für das Flurstück Nr. 1323 mit **rd. 2.900,00 €** begutachtet.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Es liegen keine wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

4.5 Verkehrswert

Aus der Bodenwertermittlung leite ich die Verkehrswerte für die Landwirtschaftsflächen zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 wie folgt ab:

Grundstück	Verkehrswert	
Grundbuch von Barbelroth, Blatt 477, Gemarkung Barbelroth, Flurstück Nr. 1321	3.300,00 €	(dreitausenddreihundert Euro)
Grundbuch von Barbelroth, Blatt 477, Gemarkung Barbelroth, Flurstück Nr. 1322	4.100,00 €	(viertausendeinhundert Euro)
Grundbuch von Hergersweiler, Blatt 555, Gemarkung Barbelroth, Flurstück Nr. 1323	2.900,00 €	(zweitausendneuhundert Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 04.09.2025

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)



LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020

Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Verlags

Bernd Stumpe und Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln 2014

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz